

通關促租務舖市憧憬兔年小陽春

香港與內地首階段復常通關昨日起啟動，內地旅客重臨香港，不少食肆、國際名牌、藥房以至連鎖店近月來都紛紛租舖拓展力吸旅客生意，中環、佐敦以至邊境購物區上水一帶舖位租務以至買賣成交都見轉活。業內人士相信，配合逐步全面通關及利息見頂消息，舖市小陽春好大機會在農曆新年後出現。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

上水近期舖位租務個案

地點	建築面積	月租
龍琛路33號龍豐花園地下10號舖	約560方呎	12萬元
龍琛路64-66號地下B（64號）舖	地舖約1,000方呎、閣樓900方呎	11.3萬元
龍琛路22-24號地下B號舖及閣樓	地舖約750方呎、閣樓520方呎	10萬元
新康街52號地舖	約1,000方呎	9.5萬元
龍琛路80號地舖	地舖約1,000方呎、入則閣約1,000方呎	8萬元
龍琛路76至86號地下雙號舖連閣樓	地舖約1,000方呎	約8萬元
新康街42號地舖	約800方呎	6萬元

在新冠疫情3年摧殘下，以往是邊境購物區的上水區，很多藥坊、化妝品店及兌換店都關門大吉。惟自去年底復常通關消息公布後，區內代理表示，舖位租務成交明顯轉活，藥房零售商戶查詢有增，部分空置舖位已重新出租。過去一個月至少連錄7宗租賃，其中新康街52號地舖、龍琛路64號舖及巷仔街9號舖，前租客均為藥房或藥妝店，分別以8.5萬至11萬元租出，呎租約95元至130元。區內代理表示，上述舖位新租客以連鎖店、藥房及食肆為主。

代理稱上水舖位租務轉活

而鄰近西九高鐵站的佐敦藥房亦決定續租以爭取內地客生意。位於上海街120號舖的「豐盛大藥粧」近期以月租

約8.5萬元續租舖位，以面積約750呎計算，呎租約113元。另外，市場消息又指，近期亦有國際名牌以月租數十萬元租用中環一個約數千呎舖位作擴充之用。

除租務外，投資者亦加快入市買舖。市區方面，位元堂以4,880萬元出售佐敦寶靈街14號寶靈大廈地舖，總銷售面積約388方呎，另加約37方呎天井，買家為Wang Haiyue。物業現時以每月11.68萬元租予第三方。

投資者1.17億接西營盤巨舖

此外，由裕泰興集團已故創辦人「九叔」羅肇唐的長子羅守弘持有的港島西營盤逾萬呎老人院舖位，上月亦以1.17億元沽出，買家為資深投資者紀明寶及

葛亞姪。該舖位為西營盤干諾道西162至164號昌寧大廈地下1至6號舖及一樓A及B號舖，地舖面積約6,000方呎，一樓面積同樣約6,000方呎，合共約1.2萬方呎，以1.17億元易手，呎價約9,750元。

其他地區方面，大埔大明里22-28號龍騰閣地下DE號舖，建築面積約1,200呎，以5,018萬元易手，租客包括上海包、報紙檔壹樽涼茶、豆腐花店、Nut-tea及So Sweet，租金合共17.38萬元，回報率4.16%。

核心區走勢料勝民生區

盛滙商舖基金管理公司創辦人李根興認為，配合香港與內地逐步全面通關及利息見頂消息，今年2月、3月農曆新年後，好大機會出現舖市小陽春，今年舖



◆自去年底復常通關消息公布後，上水區代理表示，區內舖位租務成交明顯轉活，藥房零售商戶查詢有增加。資料圖片

市會明顯觸底回升，民生舖售價上升3%至5%，核心區舖售價升8%至10%；租金也會上升，民生舖升約5%至8%，核心區舖回升10%至15%。今年成交量也會較去年明顯上升約50%，預期平均每月有約150宗商舖註冊成交。

利嘉閣（工商舖）地產-商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明指，由於臨近農曆新年，不少租客都要考慮裝修檔期及人手安排問題，大部分租客都預期2月、3月才「收舖」，相信節後核心區商舖市場將會起動。

他又預期，初期到香港消費的個人遊人均消費應該高過平均數8,000元，當追逐個人遊的品牌陸續在核心區搶位，租金初期約有15%至20%升幅，隨著放寬個人遊人數，租金有機會以倍數上升。

業主惜售 周末二手成交跌

香港文匯報訊（記者 殷考玲）市場憧憬3年的香港與內地首階段復常通關昨日正式啟動，消息利好投資市場氣氛，惟不少準買家早已偷步入市筭盤，加上部分放盤業主對後市信心增加，收窄議價空間，四大代理行於剛過去周末二手成交按周跌30%至48.1%。分析認為，在通關效應進一步發揮帶動下，二手成交相信在過年後將會價量齊升。

中原地產期內錄得14宗成交，按周跌48.1%，麗港城及映灣園更錄零成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永保解釋指，通關消息落實後買賣雙方均睇好後市，有部分買家早於上星期偷步入市，導致市場筭盤減少。業主見二手成交步伐加快，開始收窄議價空間甚或反價，而買家未見願意即時追價，以致成交拉鋸。

至於美聯物業錄得18宗成交，按周減少37.9%，但已連續6周錄雙位數。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明預期，隨着本港經濟活動逐步復常，估計在通關效應進一步發揮帶動下，樓市交投及樓價看俏，料全年樓價有望上升10%至15%。

另外，利嘉閣周末錄得16宗二手成交個案，按周減30%；香港置業周末則錄得13宗成交，按周跌35%。

恒地粉嶺盤單日45成交

一手市場方面，恒地（0012）旗下粉嶺發展項目第三期「ONE IN-NOVALE - Cabanna」昨銷情理想，第4號價單連同之前價單所開售單位，錄得共45伙成交，另有1伙招標單位獲中標。該集團正積極考慮在短時間內加價加推。

◆責任編輯：黎永毅

投資理財

大行透視

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君甜

今年港股有望再上一層樓

在內地繼續放寬防疫政策及與香港開啟通關之下，港股1月延續年底之升勢。恒生指數上周曾挑戰21,000點關口，由去年10月底低位至今已升逾6,000點。

短期來看，目前恒指RSI正步入超買區，而上周四及周五出現「高開低收」的情況，暗示股市急升後或有一定回吐壓力。然而，筆者認為2023年港股仍有眾多利好因素，估計技術整固之後，恒指有望站上更高的水平。

首先，內地與香港復常「通關」將大幅刺激來港旅客人數，這是香港經濟復甦的重要因素。首階段最多每日僅六萬內地人來港，與疫情前每日超過十萬內地旅客人數相比，未來仍有很大的放寬額度空間，對香港零售、零售相關收租股及金融業有較大支持，並且本輪經濟復甦並非短暫，相信會是長時間、可持續性的增長。

料續吸引環球資金流入

而內地方面，各地逐漸放鬆防疫措施後，經濟活動正在恢復，相信內地消費及企業盈利即將出現明顯轉機。相比之下，歐美於貨幣政策過去持續的收緊，經濟增長將要放緩，甚至可能出現衰退。此消彼長，預期港股和A股將持續吸引環球資金流入。

估值來看，恒生指數目前的預測市盈率約為10倍，仍略低於過去十年平均值約一個標準差。除了港股目前基本面及盈利前景正在好轉，加上美聯儲已開始放慢加息，令市場利率提前見頂，為風險資產估值重估帶來利好因素。

筆者相信，未來港股除了盈利向上，其估值亦有繼續向上修復的空間。

留意受惠通關復常股

板塊方面，筆者認為2023年香港及澳門經濟周期高度相關，如香港收租股、本地金融股及澳門博彩股等，最受惠與內地開啟復常通關。

除此之外，內地政府今年將刺激內需復甦，鼓勵科網平台發展，料內地消費相關及科網板塊將再度成為市場焦點。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）



宋清輝 著名經濟學家

源組成的產業。這三者對東北而言並不缺乏，重點在於老東北工業基地原來主要是以計劃經濟為主，原有體制在市場經濟的環境下難以適應，這也成為東北一度被外界看衰的原因。理清政府規劃和市場關係，讓市場在資源配置中發揮主導作用，讓政府在市場發展中起引導作用，成為東北全面振興的內在「加速器」，這就是「簡政放權」。

這同樣說明，振興東北需要多方面因素共同努力，包括通過外力進行驅動、通過內生動力進行轉化，遵循市場經濟規律，適當引入外部產業進入東北驅動產業

「簡政放權、深化改革、優化結構、協調發展」。關於東北的全面振興，我認為可以用這幾個關鍵詞來概括形容。與很多人的東北印象不同，如今的東北不僅保留着部分的重工業，也有着新興科技產業；有着強大的實體經濟支撐，也有着強勁的轉型發展驅動力。在國家密集啟動東北振興戰略之後，這塊曾經被人們熟知的老工業基地再度朝氣蓬勃起來。

一個區域想要發展，通常需要具備三方面的要素：勞動力、生產工具以及生產資

放寬民間投資准入領域

與此同時，關注到東北各省市還放寬了民間投資准入，允許民營企業進入未明確限制和禁止的領域，例如推動民營企業參與鐵路、公路、航空等基礎設施建設運營，此外在教育、文化、醫療、衛生、養老等社會事業方面也積極向民營企業開放。

另一方面，東北各省市還支持民營企業和社會資本參與國有企業改制重組，引導民營企業和國有企業建立配套協作機制。這種深化改革的氣度，就猶如深圳經濟特

金價料仍有調整壓力

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元指數上周五升見至一個月高位，此前數據顯示美國就業市場強勁，支持美聯儲可能保持激進加息步伐的預期。ADP全國就業報告顯示，美國12月民間就業崗位增加23.5萬個，遠高於預期的增加15萬個。另外，上周美國初請失業金人數降至三個月低點，12月企業裁員人數大降43%。而之前周三公布的美聯儲12月政策會議紀錄顯示，雖然官員們一致認為應該放慢激進加息的步伐，但他們仍將重點放在抑制通脹上，並擔心金融市場會有任何「誤解」，認為他們抗擊通脹的承諾正在減弱。

美聯儲官員在12月預計，其指導利率將在2023年升至略高於5%的水

平，並可能在此保持一段時間；目前美聯儲目標利率位於4.25%-4.50%。至於上周五公布的非農報告整體保持強勁，意味美聯儲仍需保持緊縮政策。

美就業數據勁支持激進加息

數據顯示，美國12月非農就業人口錄得增加22.3萬，為2020年12月以來最小增幅；但稍為好於市場預期的22萬；失業率為3.5%，預期為3.7%；平均時薪年增4.6%，預測為升5.0%。

由於大致算是符合預期，數據公布後，金價未見有太大波動。本周亦將會迎來多項重要經濟數據，包括中國通脹和貿易收支、美國、澳洲和日本東京CPI數據。

倫敦黃金在2022年錄得約0.2%的些微跌幅，縱然曾經歷過連續七個月

跌幅，但隨後在11月及12月的大幅反彈，將年內跌幅扳回。技術圖表所見，RSI及隨機指數正自超買區域回落，同時隨着MACD指標剛下破訊號線，預料金價仍見有調整壓力。黃金比率計算，23.6%及38.2%的回吐幅度為1,806及1,769美元，若進一步擴展至50%及61.8%的幅度則為1,740及1,711美元。至於向上阻力料為1,878，之後較大阻力預估在1,885以至1,900美元關口。

倫敦白銀方面，技術圖表見RSI及隨機指數均已自超買區域回落，預料短線銀價有回調壓力。較近支持料將回看23美元關口，較大支持看至22.50及22美元。阻力位預估為23.60及24.40，下一級預估在24.50美元，為延伸自2021年2月高位30.03美元的下降趨向線阻力。

區改革開放時的「敢為天下先」。

在產業結構方面，東北各省市已經從原有的以工業為主的模式，轉向農業、環境、教育、科技、能源、物流、新興產業、對外開放、旅遊、美食等各方面共同發展，增加了總盈利來源，增加了大量的就業機會，增強了東北在國內外的影響力。例如開發冰雪旅遊產業，將原本傳統的旅游淡季轉變成為富有特色的冬季旅遊景點。再如，2022年6月24日上午，由遼港集團首次開行的「別雷拉斯特—大連」回程中歐班列順利抵達大連集裝箱鐵路中心站，成功實現大連與莫斯科別雷拉斯特間中歐班列的雙向貫通。

目前，別雷拉斯特物流中心已開通班列線路超過30條，東北海陸大通道境外樞紐作用得到進一步突顯，影響力持續擴大。這些振興的實踐結果也說明，產業結構的優化調整，有效帶動了東北的整體發展。

從東北各省市近年來的變化來看，都在創新創業、人才培訓、市場開拓、法律政策等服務領域進行了提升，在國家政策和當地政策的引導下，大量高新技術和專業型人才也加入到振興東北的行列當中。

整體來看，東北產業的發展也從曾經的製造轉向新型的「智造」，政府引導投資和創新力度的加大，進一步加強科技創新、高度重視人力資本積累、堅持與時俱進的創新，淘汰落後的產能以及落後的思

維。這種實踐也再度證明，科學技術是第一生產力，無論是東北振興還是西部開發，科學技術和科學人才都是「智造」的重要基礎。

基礎較薄弱未宜太樂觀

儘管振興東北已經取得了一定的成績，但在宏觀經濟增速承壓的情況下，我們不宜盲目樂觀。畢竟東北各省市工業基礎能力依然相對薄弱，在工業創新發展、轉型升級過程中還是存在創新能力不足、工業產品質量低劣、競爭力發展進入瓶頸、工業轉型升級陷入僵局等方面的問題。這依然需要政府通過引導的方式，繼續深化改革、引入民營資本，激發發展動力。

由於東北產業轉型基礎相對薄弱，企業自主生產和研發能力較東部沿海地區略微落後，想一步跨越進入「智造」並非一朝一夕就能實現。集合中國各區域產業發展的綜合背景下，我們需要意識到工業、製造業更是「智造」和轉型升級的重要基礎。從歷史發展的角度來看，東北的振興目前雖然已經取得階段性成功，但是未來還有着大量的不可預見性，有着說不準的風險和機會。「心急吃不了熱豆腐」，在經濟新常態的環境下，東北振興必須進一步一個腳印穩紮穩打，才能為實現新時代東北全面振興奠定基礎。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出。

本周數據公布時間及預測(1月9日-13日)

期	國家	香港時間	報告	預測	上次
9	歐盟	6:00 PM	十一月份歐元區生產物價指數#	-	- 2.9%
			十一月份歐元區失業率	-	6.5%
10	德國	3:00 PM	十一月份工業生產#	-	0.0%
			無重要數據公布		
11	澳洲	9:30 AM	十一月份零售額#	-	+ 12.5%
12	澳洲	9:30 AM	十一月份貨物及勞務貿易盈餘(澳洲)	-	122.17億
			十一月份外來往賬赤字(日圓)	-	641億
13	日本	7:50 AM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	21.0萬	20.4萬
			十二月份消費物價指數	0.0%+	0.1%
13	歐盟	6:00 PM	十二月份貨幣供應#	-	+ 3.1%
			十一月份歐元區工業生產#	-	+ 3.4%
英國	3:00 PM	3:00 PM	十一月份歐元區貨物貿易赤字(歐元)	-	265億
			十一月份工業生產#	-	- 2.4%
美國	8:30 PM	10:00 PM	十一月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	-	17.85億
			十二月份人口物價指數(減除能源)	-	- 0.6%
			一月份密茲根大學消費物價指數	60.5	59.7

註：#代表增長率